Rohaizat Holding (M) Sdn Bhd lwn Tekad Urus Sdn Bhd dan satu lagi

MAHKAMAH TINGGI (JOHOR BAHRU) — GUAMAN SIVIL NO MT4-22–585 TAHUN 2008
KAMARDIN HASHIM PK
6 MARCH 2009

Prosedur Sivil — Injunksi — Injunksi interim — Sama ada prinsip-prinsip dalam kes American Cyanamid Co v Ethicon Ltd [1975] AC 396 dipenuhi — Sama ada ganti rugi kewangan memadai — Sama ada terdapat persoalan bona fide serius perlu dibicarakan — Sama ada imbangan kesenangan memihak plaintif

Plaintif mendakwa bahawa satu perjanjian sewaan hartanah ('perjanjian pertama') dimeterai dengan defendan pertama untuk tempoh yang panjang yang dijangka berakhir pada 2012. Defendan kedua, pemilik hartanah sewaan, telah memberikan surat wakil kuasa tak boleh batal kepada defendan pertama bagi menguruskan hal-hal berkaitan hartanah sewaan tersebut. Berikutan keyakinan defendan pertama terhadap plaintif dan salah satu penyewa kecil bahawa perjanjian pertama adalah untuk satu jangka masa yang panjang, plaintif menandatangani perjanjian sewaan kecil dengan penyewa-penyewa kecil yang lain. Kedua-dua defendan menafikan kesahihan perjanjian pertama tetapi menyatakan bahawa perjanjian yang kedua dimeterai dengan plaintif berhubung dengan sewaan hartanah tersebut. Plaintif menyangkal kesahihan perjanjian kedua tersebut dan seterusnya menyatakan bahawa pelaburan sebanyak RM7 juta dibelanjakan bagi mendirikan struktur bangunan di atas hartanah sewaan dan mendapatkan penyewa-penyewa kecil. Plaintif mendakwa bahawa kedua-dua defendan mengetahui tentang penyewaan jangka panjang dan oleh itu tindakan defendan kedua membatalkan surat kuasa wakil tak boleh batal dan penamatan perjanjian sewaan tersebut adalah tindakan sewenang-wenang, pra-masa dan salah di sisi undang-undang. Plaintif memulakan tindakan melalui writ saman terhadap defendan-defendan untuk mendapatkan, antara lain; perintah perisytiharan, injunksi dan ganti rugi. Seterusnya, plaintif juga memfailkan satu perakuan segera untuk mendapatkan satu perintah injunksi interim inter parte. Plaintif juga memberi akujanji untuk membayar sebarang kerugian kepada kedua-dua defendan akibat daripada perintah injunksi interim yang dipohon dan menyatakan mempunyai modal berbayar berjumlah RM0.5 juta. Plaintif seterusnya berhujah bahawa kerugian yang akan dialami akibat tindakan defendan tidak boleh dipampas dengan wang

A ringgit semata-mata. Maka, plaintif memohon agar defendan diestop melalui injunksi interim sementara menunggu pendengaran penuh writ saman yang difailkan oleh plaintif. Defendan-defendan pula menyatakan bahawa perjanjian kedua adalah sah yang mengikat semua pihak dalam perbicaraan tersebut. Defendan-defendan seterusnya menyatakan, antara lain; (1) bahawa
B mereka tidak memberikan keyakinan kepada plaintif bahawa perjanjian sewaan tersebut adalah untuk satu jangka masa yang panjang; (2) menyatakan bahawa plaintif gagal memenuhi prinsip-prinsip yang ditetapkan oleh *American Cyanamid Co v Ethicon Ltd* [1975] AC 396 agar injunksi interim dibenarkan.

C

Diputuskan, membenarkan permohonan dengan kos:

(1) Tuntutan plaintif terhadap defendan-defendan bukanlah satu tuntutan
D yang remeh dan menyusahkan. Plaintif berjaya menunjukkan kepada mahkamah bahawa ada persoalan bona fide yang serius yang perlu dibicarakan (lihat perenggan 25).

(2) Plaintif telah berjaya menunjukkan dalam afidavit dan juga hujahan
E mereka bahawa ganti rugi kewangan semata-mata adalah tidak memadai terutama berkaitan isu mengenai campur tangan dan kacau ganggu defendan terhadap penyewa kecil plaintif (lihat perenggan 25).

(3) Imbangan kesenangan memihak kepada plaintif. Jika injunksi interim tidak dibenarkan maka plaintif akan menanggung kesusahan yang lebih
F teruk berbanding dengan defendan. Oleh itu status quo patut dikekalkan sehingga tuntutan plaintif dilupuskan sepenuhnya (lihat perenggan 26).

(4) Isu akujanji plaintif untuk memberi pampasan bagi apa-apa kerugian
G defendan jika berbangkit di antara tempoh perintah injunksi interim tersebut diluluskan sehingga tempoh kes ini dilupuskan. Mahkamah berpuas hati dengan akujanji yang diberikan oleh plaintiff (lihat perenggan 27).

H **[English summary**

The plaintiff alleged that a property rental agreement ('the first agreement') was executed with the first defendant for a long term which was expected to end in 2012. The second defendant, the owner of the property for rental, had
I given an irrevocable power of attorney to the first defendant for managing matters in respect of the property for rental. Following the first defendant's confidence towards the plaintiff and one of the sub-tenants that the first agreement was for a long term, the plaintiff entered into a sub-tenancy agreement with the other sub-tenants. The two defendants denied the validity

of the first agreement but stated that the second agreement had been executed with the plaintiff in relation to the rental of the property. The plaintiff denied the validity of the second agreement and further stated that the investment of RM7m was spent on erecting the structure of the building on the property for rental and getting sub-tenants. The plaintiff alleged that the two defendants had knowledge of the long term tenancy and therefore the second defendant's action nullified the irrevocable power of attorney and the termination of the tenancy agreement was an arbitrary, premature and an illegal act. The plaintiff had commenced an action by writ of summons against the defendants for, inter alia; a declaration order, injunction and damages. Further, the plaintiff also filed a certificate of urgency for an ex parte interim injunction order. The plaintiff also gave an undertaking to compensate for any loss to the two defendants arising from the interim injunction order prayed for and said to have a paid-up capital of RM0.5m. The plaintiff further submitted that the losses suffered due to the defendant's action could not be merely compensated by money. Hence, the plaintiff prayed that the defendant be estopped by an interim injunction pending the full hearing of the writ of summons filed by the plaintiff. The defendants submitted that the second agreement was valid and binding on all parties to the hearing. The defendants further submitted, inter alia: (1) that they did not give their assurance to the plaintiff that the tenancy agreement was for a long term; and (2) submitted that the plaintiff had failed to fulfill the entrenched principles in *American Cyanamid Co v Ethicon Ltd* [1975] AC 396 in order to allow an interim injunction.

Held, allowing the application with costs:

(1) The plaintiff's claim against the defendants was not a vexatious and frivolous claim. The plaintiff succeeded in proving to the court that there was a serious bona fide issue to be tried (see para 25).

(2) The plaintiff succeeded in proving in the affidavit and also in their submission that the mere monetary damages was not sufficient especially concerning the issue of the defendant's interference and nuisance towards the plaintiff's sub-tenant (see para 25).

(3) The balance of convenience was for the plaintiff. If the interim injunction was not allowed then the plaintiff would bear a heavier burden than the defendant. Therefore the status quo should remain until the plaintiff's claim is disposed of completely (see para 26).

(4) The issue of the plaintiff's undertaking to give compensation for any of the defendant's loss, if any, was between the time the interim injunction order was approved until the time this case was disposed. The court was

A satisfied with the undertaking provided by the plaintiff. The financial capability of the plaintiff company was also not doubted (see para 27).]

Nota-nota

Untuk kes-kes injunksi interim, lihat 2(1) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2007 B Reissue) perenggan 3115–3187.

Kes-kes yang dirujuk

American Cyanamid Co v Ethicon Ltd [1975] AC 396, HL (diikut)

C **Undang-undang yang dirujuk**

Akta Setem 1949 s 4, Jadual Pertama

KF Hua (SF Tan bersama-samanya) (KF Hua & Partners) bagi pihak plaintif. Ashok Kumar Mahadev Ranai (Prithviraj S Sachdev bersama-samanya) (Skrine & Co) bagi pihak defendan-defendan.

D

Kamardin Hashim PK:

PERMOHONAN PLAINTIF

E

[1] Ini adalah permohonan plaintif di lampiran 9 untuk mendapatkan satu perintah injunksi larangan interim (*prohibitory injunctions*) terhadap defendan bagi perkara-perkara berikut:

(a) untuk menghalang defendan daripada menamatkan penyewaan F hartanah sewaan secara sewenang-wenangnya dan pra-matang;

(b) untuk menghalang defendan daripada mengacau ganggu dan meminta sewa dari semua penyewa kecil plaintif;

(c) untuk menghalang defendan daripada secara paksaan memasuki, G mengambil milikan dan menghalau plaintif dari hartanah sewaan tersebut; dan

(d) untuk menghalang defendan daripada menjual, melepaskan, berurusan dengan atau mengenai hartanah sewaan tersebut yang boleh menyebabkan plaintif kehilangan haknya sebagai penyewa hartanah H sewaan tersebut di bawah perjanjian sewaan bertarikh 1 April 2003.

[2] Hartanah sewaan tersebut merupakan sebidang tanah dikenali Pajakan Negeri 648, Lot 1876 Mukim Plentong, Daerah Johor Bahru, Negeri Johor

I

Darul Ta'zim. Hartanah itu dimiliki oleh defendan kedua sebagai pemilik berdaftar ('hartanah tersebut'). Defendan pertama merupakan pemegang surat wakil tak boleh batal bertarikh 25 Julai 2001 yang telah diberi kuasa oleh tuan punya dua hartanah tersebut untuk menguruskan segala hal berkaitan dengan hartanah tersebut.

[3] Plaintif telah menandatangani satu perjanjian sewaan hartanah tersebut dengan defendan pertama yang mana perjanjian sewaan tersebut kemudiannya ditamatkan. Tindakan plaintif di sini timbul berikutan penamatan sewaan tersebut yang didakwa oleh plaintif sebagai satu tindakan secara sewenang-wenang dan pra-masa.

[4] Kedua-dua pihak telah memfailkan afidavit-afidavit seperti berikut:

(a) afidavit sokongan plaintif yang diikrarkan oleh Wong Lei Tuang pada 24 September 2008 di lampiran 8;

(b) afidavit jawapan defendan diikrarkan oleh Hj Tarin bin Ayub pada 14 Oktober 2008 di lampiran 15;

(c) afidavit balasan (1) plaintif diikrarkan oleh Wong Lei Tuang pada 30 Oktober 2008 di lampiran 13;

(d) afidavit jawapan kedua defendan diikrarkan oleh Hj Abdul Rahman bin Mohd Ali pada 20 November 2008 di lampiran 20;

(e) afidavit balasan (2) plaintif diikrarkan oleh Wong Lei Tuang pada 28 November 2008 di lampiran 22; dan

(f) afidavit jawapan ketiga defendan yang diikrarkan oleh Hj Tarin bin Ayub pada 17 Disember 2008 di lampiran 24.

[5] Pihak-pihak telah mengemukakan hujahan bertulis masing-masing berserta satu ikatan autoriti untuk membantu mahkamah dalam mencapai keputusan bagi permohonan plaintif di sini.

[6] Undang-undang yang terpakai dalam menentukan sama ada permohonan plaintif boleh berjaya atau sebaliknya adalah berdasarkan kepada persoalan-persoalan berikut:

(a) sama ada terdapat satu persoalan yang serius untuk dibicarakan;

(b) sama ada ganti rugi merupakan satu remedi yang memadai; dan

(c) isu imbangan kesenangan (*balance of convenience*) memihak kepada siapa.

A Prinsip-prinsip tersebut telah diasaskan di dalam kes tersohor iaitu *American Cyanamid Co v Ethicon Ltd* [1975] AC 396.

LATAR BELAKANG KES

B **[7]** Secara ringkasnya latar belakang kes ini adalah seperti berikut. Plaintif dan defendan pertama telah memasuki satu perjanjian sewaan hartanah tersebut untuk satu tempoh yang panjang iaitu tiga tahun bagi satu penggal untuk tiga penggal yang dijangka berakhir pada tahun 2012. Kadar sewaan
C bulanan dipersetujui adalah RM40,000 sebulan ('perjanjian pertama'). Melalui peguam caranya, defendan pertama telah menghantar notis penamatan perjanjian sewaan tersebut. Notis penamatan itu dikatakan dikeluarkan di bawah satu perjanjian yang telah ditandatangani oleh pihak-pihak bertarikh 10 Jun 2003 ('perjanjian kedua'). Plaintif telah
D membantah keras notis penamatan bertarikh 9 April 2008 yang dikeluarkan oleh peguam cara defendan tersebut. Pada akhir bulan Julai 2008, defendan kedua telah menghantar surat kepada kebanyakan penyewa kecil plaintif menyatakan bahawa mulai 10 Julai 2008, segala urusan penyewaan dan bayaran sewaan hendaklah dibayar terus kepada defendan kedua. Dinyatakan
E juga bahawa semua penyewa kecil tersebut dikehendaki menandatangani perjanjian sewaan yang baru dengan defendan kedua. Akibat daripada tindakan penamatan perjanjian sewaan yang didakwa oleh plaintif sebagai sewenang-wenang dan pra-matang serta tindakan defendan mengganggu dan mengutip sewa daripada penyewa kecil plaintif, plaintif mendakwa telah
F mengalami kerugian kewangan serta hak plaintif terhadap penyewaan hartanah tersebut.

[8] Pada 13 Ogos 2008 plaintif telah memulakan tindakan ini melalui satu writ saman terhadap defendan untuk mendapatkan perintah perisytiharan,
G injunksi, ganti rugi, faedah dan kos. Kemudiannya, pada 25 September 2008 plaintif telah memfailkan satu perakuan segera bersama satu saman dalam kamar di lampiran 9 untuk mendapatkan satu perintah injunksi interim inter parte. Permohonan itu ditetapkan untuk pendengaran pada 6 November 2008. Dalam pada itu, defendan telah memfailkan penyata pembelaan
H mereka pada 17 Oktober 2008 dan plaintif telah memfailkan jawapan kepada penyata pembelaan pada 29 Oktober 2008.

[9] Pada 6 November 2008 iaitu tarikh yang telah ditetapkan untuk pendengaran lampiran 9, peguam defendan memohon penangguhan untuk
I memfailkan afidavit balasan. Peguam plaintif tiada bantahan tetapi memohon agar satu perintah ad-interim injunksi dikeluarkan. Permohonan peguam plaintif tersebut telah dibenarkan di mana satu perintah ad-interim injunksi dikeluarkan sehingga permohonan di lampiran 9 di sini dilupuskan. Kes kemudian ditetapkan untuk perbicaraan pada 2 Disember 2008.

Pendengaran pada 2 Disember 2008 telah sekali lagi ditangguhkan atas permintaan peguam defendan di atas alasan untuk menjawab afidavit jawapan plaintif. Permohonan untuk penangguhan diluluskan dan perintah ad-interim injunksi diteruskan sehingga perlupusan lampiran 9. Tarikh baru untuk pendengaran ditetapkan pada 23 Januari 2009.

[10] Pada 23 Januari 2009, pihak-pihak memaklumkan bahawa masing-masing telah pun memfailkan hujahan bertulis bagi permohonan ini dan mohon satu tarikh untuk keputusan mahkamah ditetapkan. Mahkamah telah menetapkan tarikh 5 Februari 2009 sebagai tarikh untuk keputusan lampiran 9 dan saya juga membenarkan injunksi ad-interim diteruskan sehingga ke tarikh keputusan mahkamah tersebut.

HUJAHAN PEGUAM PLAINTIF

[11] Peguam plaintif di dalam hujahan mereka telah menimbulkan perkara-perkara berikut:

(a) keterangan kukuh tentang keesahan perjanjian sewaan bertarikh 1 April 2003 dan ketidaksahan perjanjian sewaan kedua bertarikh 10 Jun 2003 tersebut;

(b) keterangan kukuh tentang kewujudan keyakinan penyewaan jangka panjang diberi oleh defendan pertama;

(c) keterangan kukuh bahawa kelakuan defendan terhadap plaintif salah di sisi undang-undang, tidak patut dan tidak berekuiti; dan

(d) Akujanji plaintif untuk membayar ganti rugi kepada defendan.

[12] Mengenai isu di (a) di atas, peguam berhujah bahawa perjanjian pertama tersebut telah disetemkan secara sempurna manakala perjanjian kedua tersebut tidak bersetem seperti dikehendaki mengikut Jadual Pertama dan s 4 Akta Setem 1949. Oleh itu dihujahkan bahawa perjanjian kedua tersebut tidak sah di sisi undang-undang. Keduanya, perjanjian sewaan pertama telah ditandatangani di setiap mukasurat oleh wakil plaintif dan wakil defendan pertama manakala perjanjian kedua yang dipersoalkan itu langsung tidak ditandatangani di setiap mukasurat. Ketiga, pada setiap masa yang material sewaan bulanan berjumlah RM40,000 telah dibayar oleh plaintif dan diterima oleh defendan pertama mengikut terma di dalam perjanjian pertama tersebut dan tidak ada sebarang aduan ataupun bantahan daripada defendan pertama. Dan keempatnya, pada segala masa yang material defendan pertama tidak menamatkan penyewaan plaintif berdasarkan keingkaran bayaran sewaan mengikut kiraan sewaan bulanan yang dinyatakan di dalam perjanjian kedua tersebut. Adalah jelas dihujahkan

bahawa kedua-dua pihak telah mengiktiraf perjanjian pertama yang bertarikh 1 April 2003 tersebut di mana sewaan bulanan pada kadar RM40,000 sebulan.

[13] Mengenai isu di (b), peguam plaintif berhujah bahawa dengan merujuk kepada surat wakil di antara defendan pertama dan defendan kedua seperti di eksh 'WLT 2' di lampiran 8, surat kuasa wakil tersebut adalah bersifat tidak boleh batal (*irrevocable*). Seterusnya peguam plaintif merujuk mahkamah kepada klausa 4 perjanjian sewaan pertama tersebut yang memperuntukkan bahawa perjanjian sewaan itu boleh dilanjutkan sehingga ke tahun 2012 dan ini bermakna bahawa perjanjian sewaan itu merupakan satu perjanjian sewaan jangka panjang (*long term tenancy agreement*). Berikutan keyakinan yang diberikan oleh defendan pertama bahawa ini satu perjanjian untuk '*long term*' maka plaintif telah pun memasuki perjanjian sewaan kecil (*sub-let*) dengan beberapa pihak ketiga di antaranya dengan syarikat The Store (Malaysia) Sdn Bhd. Defendan pertama melalui wakilnya iaitu Mejar (B) Abdul Rahman bin Ahmad telah bersetuju dengan syarat yang dikehendaki oleh The Store untuk satu penyewaan jangka panjang melebihi tahun 2012. Wakil defendan pertama itu telah menurunkan tandatangannya di atas surat yang disediakan oleh The Store bertarikh 29 Ogos 2005 di eksh 'WLT-5' di lampiran 8. Akibat daripada persetujuan defendan pertama itu, pihak The Store telah mengeluarkan wang RM320,000 dan RM40,000 yang merupakan bayaran sewa yang tertunggak oleh plaintif dan sewaan bulanan semasa. Selanjutnya peguam plaintif merujuk mahkamah kepada surat-surat daripada wakil defendan pertama bertarikh 15 Ogos 2005 dan yang bertarikh 1 September 2005 di mana wakil defendan pertama Mejar (B) Abdul Rahman bin Ahmad mengesahkan bahawa perjanjian sewaan tersebut adalah satu perjanjian jangka panjang sehingga tahun 2012. Walaupun surat bertarikh 1 September 2005 dicabar, tetapi surat yang bertarikh 15 Ogos 2005 gagal dicabar oleh pihak defendan pertama. Peguam berhujah bahawa terdapat bukti yang kukuh menunjukkan defendan pertama telah memberikan keyakinan kepada plaintif dan penyewa kecil plaintif yang penyewaan tersebut adalah untuk satu jangka masa yang panjang.

[14] Berkaitan dengan isu (c) di atas, peguam plaintif menghujahkan bahawa kelakuan defendan kedua membatalkan surat kuasa wakil tak boleh batal yang diberikan kepada defendan pertama secara rahsia dan tanpa pengetahuan plaintif merupakan satu yang tidak patut dan tidak berekuiti serta menyalahi undang-undang. Lebih-lebih lagi tindakan defendan kedua itu diambil setelah plaintif melaburkan wang sejumlah RM7 juta bagi mendirikan struktur bangunan dan mendapatkan penyewa-penyewa kecil. Defendan-defendan dikatakan mengetahui mengenai fakta ini. Perjanjian sewaan kecil The Store ditandatangani pada 20 September 2005 manakala pembatalan surat kuasa wakil itu dibuat pada 6 September 2006 dan plaintif

hanya dimaklumkan mengenai pembatalan itu pada 8 Ogos 2008. Walaupun surat kuasa wakil itu telah dibatalkan, namun defendan pertama terus menerima bayaran sewaan bulanan daripada plaintif. Peguam plaintif berhujah bahawa terdapat bukti kukuh menunjukkan defendan menerima bayaran sewaan tetap sehingga bulan April 2008 tetapi telah membatalkan perjanjian sewaan berkuatkuasa mulai tarikh 9 April 2008. Tidak ada alasan yang bermerit dan kukuh untuk defendan menamatkan perjanjian sewaan itu. Tindakan defendan di sini dihujahkan sebagai satu tindakan yang sewenang-wenang dan penamatan tersebut sebagai satu yang pra-masa serta salah di sisi undang-undang.

[15] Atas isu yang sama, peguam plaintif selanjutnya berhujah bahawa daripada carian syarikat menunjukkan kedua-dua syarikat defendan dikawal oleh dua orang pengarah yang sama (*common directors*), maka adalah dianggap defendan kedua mempunyai pengetahuan dan kesedaran penuh mengenai keyakinan penyewaan jangka panjang yang diberikan oleh defendan pertama. Tindakan defendan kedua dalam membatalkan surat kuasa wakil tak boleh batal itu telah dibuat secara sewenang-wenang dan tanpa alasan yang bermerit. Tindakan defendan pertama menamatkan perjanjian sewaan kedua yang dipersoalkan dengan tanpa apa-apa kemungkiran oleh pihak plaintif serta dalam keadaan perjanjian kedua tersebut tidak ditandatangani oleh plaintif adalah satu tindakan yang tidak sepatutnya dan tidak berekuiti. Peguam plaintif juga berhujah dengan kelakuan defendan tersebut, menyebabkan hak asasi dan kepentingan plaintif sebagai penyewa telah terancam. Hak plaintif di bawah perjanjian sewaan kecil juga telah dirampas secara paksaan tanpa sebarang perbincangan. Isu berkaitan pampasan terhadap perlaburan plaintif yang berjumlah RM7 juta juga tidak dipedulikan oleh defendan. Peguam berhujah bahawa segala kerugian yang akan dialami oleh plaintif akibat daripada tindakan dan kelakuan defendan di sini tidak boleh dipampaskan dengan wang ringgit semata-mata, oleh itu defendan hendaklah diestop melalui injunksi interim yang dipohon oleh plaintif. Hanya melalui tindakan sebegini maka hak serta kepentingan plaintif dapat dipelihara dan defendan dicegah daripada bertindak secara bertentangan dengan hak dan kepentingan tersebut sementara menunggu pendengaran penuh writ saman yang difailkan oleh plaintif.

[16] Mengenai isu (d), peguam plaintif berhujah bahawa syarikat plaintif adalah sebuah syarikat '*on going*' yang mempunyai '*paid up capital*' berjumlah RM500,000 dan plaintif telah memberi akujanji untuk membayar sebarang kerugian kepada defendan akibat daripada perintah injunksi interim yang dipohon.

[17] Akhir sekali, peguam plaintif menyatakan sekiranya satu injunksi interim tidak dibenarkan sementara menunggu bicara penuh tindakan plaintif ini, defendan kedua akan melaksanakan segala kuasa mereka sebagai tuan punya hartanah tersebut terhadap plaintif dan penyewa kecil plaintif. Jika ini berlaku maka plaintif akan mengalami lebih ketidakadilan. Sebaliknya defendan tidak akan mengalami sebarang ketidakadilan jika injunksi interim dibenarkan terhadap defendan. Demi keadilan dan ekuiti, mahkamah telah diminta untuk melaksanakan kuasa budi bicaranya untuk membenarkan permohonan plaintif untuk satu perintah injunksi interim dikeluarkan terhadap defendan.

HUJAHAN PEGUAM DEFENDAN

[18] Peguam defendan telah menjawab hujahan peguam plaintif serta berhujah atas lima isu berikut:

(a) perjanjian mana yang terpakai;

(b) keyakinan terhadap perjanjian sewaan untuk jangkamasa yang panjang;

(c) penzahiran yang penuh dan terbuka;

(d) akujanji membayar ganti rugi oleh plaintif; dan

(e) tiga prinsip asas undang-undang untuk interim injunksi.

[19] Peguam defendan berhujah bahawa perjanjian sewaan bertarikh 1 April 2003 yang didakwa oleh plaintif sebagai perjanjian yang mengikat pihak-pihak adalah tidak benar dan telah dipalsukan. Butir-butir pemalsuan atau fraud tersebut telah diplidkan di dalam pernyataan pembelaan defendan. Dakwaan plaintif bahawa perjanjian kedua bertarikh 20 Jun 2003 sebagai palsu tetapi plaintif gagal memberikan butir-butir tentang pemalsuan tersebut. Sebaliknya peguam defendan berhujah bahawa perjanjian kedua bertarikh 20 Jun 2003 itu adalah perjanjian yang sah dan yang mengikat pihak-pihak dalam kes ini. Selain kegagalan plaintif memplidkan butir-butir fraud, peguam defendan juga telah merujuk kepada percanggahan yang terdapat dalam nilai setem yang tercatit di atas perjanjian pertama bertarikh 1 April 2003 tersebut dengan nilai setem yang tercatit atas bil peguam plaintif. Peguam defendan juga telah merujuk kepada surat akuan berkanun daripada peguam Encik Ahmad Hisham bin Arifin iaitu peguam yang telah menyediakan perjanjian sewaan itu yang mengikrarkan bahawa perjanjian yang beliau telah sediakan adalah yang bertarikh 20 Jun 2003. Walau bagaimanapun terma berkaitan penamatan penyewaan di dalam dua perjanjian itu adalah sama tetapi terdapat di klausa yang berbeza.

[20] Mengenai isu di para (b), peguam defendan berhujah bahawa terdapat keterangan di dalam surat-surat yang berkaitan yang menunjukkan

penyewaan ini hanyalah sementara saja. Bangunan yang didirikan oleh plaintif pun bercorak sementara juga. Surat-surat ditanda 'HT-4' dan 'HT-5' menjadi bukti dakwaan peguam defendan ini. Berkaitan surat yang digantungkan oleh plaintif bertarikh 25 Ogos 2005 bahawa ini penyewaan untuk jangka masa panjang telah disangkal melalui surat akuan berkanun daripada Mejar (B) Abdul Rahman bin Ahmad dan mengenai satu lagi surat yang di 'rely' oleh plaintif bertarikh 1 September 2005, pihak defendan telah memplidkan butir-butir fraud. Dengan ringkasnya, defendan menafikan sama sekali dakwaan plaintif bahawa defendan telah memberi keyakinan kepada plaintif bahawa perjanjian sewaan ini adalah untuk satu jangka masa yang panjang. Peguam defendan juga menghujahkan bahawa plaintif gagal menyangkal butir-butir fraud yang diplidkan oleh defendan. Terhadap isu di perenggan (c), peguam bela berhujah bahawa permohonan plaintif haruslah ditolak oleh kerana terdapat keadaan di mana pihak plaintif telah gagal membuat penzahiran yang penuh dan terbuka di dalam afidavit mereka. Peguam defendan telah mengutarakan tujuh fakta yang telah disembunyikan oleh plaintif daripada pengetahuan mahkamah iaitu seperti berikut:

(a) di dalam afidavit plaintif berkata mereka membayar sewa pada waktu yang tepat dan konsistan tetapi dokumen-dokumen yang dipamerkan oleh kedua-dua pihak menunjukkan sebaliknya;

(b) plaintif mendakwa tidak berhutang kepada defendan tetapi dokumen-dokumen yang dipamerkan menunjukkan pihak-pihak ada berhutang antara satu sama lain;

(c) plaintif telah mengelirukan mahkamah dengan memberi gambaran yang salah dalam permohonan untuk mendapatkan perintah injunksi ad-interim;

(d) plaintif khilaf dalam menyatakan bahawa sijil kelayakan menduduki sementara sebagai sijil kelayakan menduduki (*certificate of fitness*);

(e) di dalam afidavit mereka, plaintif mengatakan semua pengataan mereka akan dibuktikan dalam perbicaraan penuh;

(f) terdapat percanggahan yang material dalam pengataan plaintif; dan

(g) plaintif hanya membuat penafian kosong apabila dihadapkan dengan isu ini.

[21] Peguam defendan berhujah bahawa plaintif telah gagal menunjukkan bukti mereka berkeupayaan untuk menanggung ganti rugi kepada defendan akibat daripada permohonan mereka. Plaintif dikatakan hanya mengatakan mereka memberi akujanji untuk membayar defendan dan ianya hanya satu akujanji yang kosong sahaja.

[22] Mengenai perkara (e) di atas, peguam defendan telah merujuk kepada tiga prinsip asas yang perlu dipenuhi sebelum permohonan plaintif boleh dibenarkan. Peguam telah merujuk kepada keputusan kes *American Cyanamid* dan membuat kesimpulan bahawa plaintif gagal memenuhi tiga keperluan perundangan tersebut serta mohon permohonan plaintif ditolak dengan kos.

PENDAPAT MAHKAMAH

[23] Mahkamah perlu berpuashati bahawa permohonan plaintif dibuat berdasarkan prinsip undang-undang yang telah diterima pakai oleh mahkamah di Malaysia untuk sekian lamanya mengenai permohonan injunksi interim. Prinsip undang-undang tersebut seperti semua pihak sedia maklum seperti yang telah dihuraikan di dalam kes *American Cyanamid* di mana Lord Diplock menjelaskan seperti berikut:

(1) Provided that the court is satisfied that there is a serious question to be tried, there is no rule that the party seeking an interlocutory injunction must show a prima facie case.

(2) The court must consider whether the balance of convenience lies in favour of granting or refusing interlocutory relief.

(3) 'As to that' the court should first consider whether, if the plaintiff succeeds, he would be adequately compensated by damages for the loss sustained between the application and the trial, in which case no interlocutory injunction should normally be granted.

(4) If damages would not provide an adequate remedy the court should then consider whether if the plaintiff fails the defendant would be adequately compensated under the plaintiffs undertaking in damages, in which case there would be no reason upon this ground to refuse an interlocutory injunction.

(5) Then one goes on to consider all other matters relevant to the balance of convenience, an important factor in the balance, should this otherwise be even, being preservation of the status quo. By the expression 'status quo' I understand to be meant the position prevailing when the defendant embarked upon the activity sought to be restrained. Different consideration might apply if the plaintiff delays unduly his application for relief.

(6) Finally, and apparently only when the balance still appears even: it may not be improper to take into account in tipping the balance the relative strength of each party's case as revealed by the affidavit evidence.

[24] Prinsip-prinsip di atas telah diterima pakai oleh mahkamah di negara ini. Apa yang harus dipertimbangkan oleh mahkamah ini seterusnya adalah mengkaji afidavit serta hujahan kedua belah pihak sedalam-dalamnya. Setelah saya membaca dan meneliti afidavit serta hujahan kedua belah pihak, saya mendapati terdapat isu-isu yang patut dibicarakan. Isu-isu tersebut adalah isu-isu yang bona fide yang serius yang patut dibicarakan iaitu seperti berikut:

(a) Isu pertama yang perlu ditentukan di sini adalah perjanjian sewaan yang mana satu merupakan perjanjian yang sah dan berefek. Daripada afidavit pihak-pihak menunjukkan terdapat dua perjanjian sewaan iaitu perjanjian yang bertarikh 1 April 2003 dan yang bertarikh 20 Jun 2003. Kedua-duanya dipertikaikan. Plaintif mendakwa perjanjian pertama bertarikh April 2003 yang sah dan berkuat kuasa manakala defendan mendakwa perjanjian itu telah dipalsukan oleh plaintif dan perjanjian bertarikh 20 Jun 2003 adalah perjanjian yang sebenarnya ditandatangani oleh pihak-pihak. Kedua-dua pihak telah menerangkan dalam afidavit masing-masing mengenai dakwaan dan bantahan mereka. Isu ini adalah bona fide, serius dan perlu dibicarakan.

(b) Isu mengenai penamatan perjanjian sewaan oleh defendan pertama sah atau tidak. Plaintif mendakwa penamatan ini telah dilakukan dengan cara sewenang-wenangnya dan pra-masa. Dakwaan ini dinafikan oleh defendan.

(c) Isu mengenai pembatalan surat kuasa wakil tak boleh batal oleh defendan kedua sah dan berkuat kuasa. Plaintif mendakwa tindakan ini bertentangan dengan undang-undang, tidak patut dan tidak berekuiti.

(d) Isu terakhir adalah sama ada terdapat persefahaman di antara plaintif dan defendan-defendan bahawa perjanjian sewaan yang dimasuki untuk satu jangkamasa yang panjang.

[25] Saya mendapati kesemua empat isu tersebut di atas merupakan isu yang bona fide, serius dan perlu dibicarakan. Daripada empat isu tersebut di atas jelas menunjukkan bahawa tuntutan plaintif terhadap defendan-defendan bukanlah satu tuntutan yang remeh dan menyusahkan (*frivolous and vexatious*). Afidavit-afidavit plaintif telah berjaya menunjukkan kepada mahkamah bahawasanya ada *'a serious question to be tried'* yang pada pandangan mahkamah bona fide. Di samping itu saya juga mendapati plaintif telah berjaya menunjukkan dalam afidavit dan juga hujahan mereka bahawa ganti rugi kewangan semata-mata adalah tidak memadai terutama berkaitan isu mengenai campur tangan dan kacau ganggu defendan terhadap penyewa kecil plaintif.

[26] Di atas imbangan kesenangan adalah memihak kepada plaintif di dalam kes ini. Jika injunksi interim tidak dibenarkan maka plaintiflah yang

akan menanggung kesusahan yang lebih teruk jika dibandingkan dengan defendan jika permohonan ini diluluskan. Oleh itu, pada pandangan mahkamah status quo patut dikekalkan sehingga tuntutan plaintif dilupuskan sepenuhnya.

[27] Mengenai isu akujanji plaintif untuk mempampas apa-apa kerugian defendan jika tertimbul di antara tempoh perintah injunksi interim ini diluluskan sehingga tempoh kes ini dilupuskan, mahkamah berpuashati dengan akujanji yang telah diberikan oleh plaintif di sini. Saya pasti syarikat plaintif yang mempunyai modal berbayar RM500,000 bukanlah *'a two dollar company'*. Saya tidak meragui keupayaan kewangan syarikat plaintif di sini yang merupakan sebuah syarikat *'worth powder and shot'*.

KEPUTUSAN

[28] Berdasarkan kedudukan dan alasan di atas, mahkamah ini tanpa ragu-ragu melaksanakan kuasa budi bicaranya dan dengan ini membenarkan permohonan plaintif di lampiran 9 dengan kos seperti dipohon.

Pemohonan dibenarkan dengan kos.

Reported by Mashrifah Ravendran